

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo 2019/006938/NS

Ve smyslu § 2201 a následujících právních ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uzavírá tato nájemní smlouva mezi smluvními stranami:

- 1) pronajímatel: **Plzeň, statutární město**
zastoupené primátorem města Plzně
náměstí Republiky 1
301 16 Plzeň
IČO: 00075370
DIČ: CZ00075370
- 2) nájemce: **Lidl Česká republika v. o. s.**
Nárožní 1359/11
158 00 Praha 5
IČO: 26178541
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl A, vložka 42824 IDDS: 5ab5tr8

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je nájem:

- pozemků a částí pozemků:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
8492/2	Plzeň	31 m ²	31 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
10478/2	Plzeň	7 m ²	7 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8492/40	Plzeň	2 m ²	617 m ²	ostatní plocha, manipulační plocha
8493/4	Plzeň	6 m ²	251 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace

- části místní komunikace II. třídy B5401 umístěné na pozemcích:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
8493/5	Plzeň	258 m ²	1189 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8493/7	Plzeň	449 m ²	1835 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8493/8	Plzeň	391 m ²	464 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
14317/6	Plzeň	1105 m ²	2521 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
10478/4	Plzeň	16 m ²	283 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8493/11	Plzeň	32 m ²	32 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
14317/5	Plzeň	158 m ²	1119 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8454/38	Plzeň	232 m ²	416 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8454/37	Plzeň	352 m ²	671 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace

8454/30	Plzeň	187 m ²	488 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8454/33	Plzeň	28 m ²	599 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8454/40	Plzeň	46 m ²	861 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
8454/41	Plzeň	20 m ²	475 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace

- části místní komunikace III. třídy C5409 umístěné na pozemku:

parcelní číslo	katastrální území	pronajatá plocha	výměra pozemku	druh pozemku, způsob využití
14400/2	Plzeň	271 m ²	4430 m ²	ostatní plocha, ostatní komunikace
Celkem		3591 m ²		

- uličních kanalizačních vpustí nacházejících se na pozemcích p. č. 14317/6, p. č. 14317/5 a p. č. 14400/2, vše k. ú. Plzeň.

Komunikace jsou ve vlastnictví města Plzně a jsou umístěné na výše uvedených pozemcích. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV 1 ve vlastnictví města Plzně.

Mapový list s označením výše uvedených pozemků, částí pozemků a částí komunikací tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem vybudování technické a dopravní infrastruktury včetně přeložek stávajících sítí (vybudování nového vjezdu k prodejně včetně přechodů pro chodce a cyklisty, nového chodníku, odbočovacího pruhu, stavby vodovodní a kanalizační přípojky, úprava stávající křižovatky včetně nové světelné signalizace, přemístění VO a stávajících uličních vpustí) v souvislosti s výstavbou stavby „Prodejna Lidl Plzeň Folmavská ul. – nová prodejna“ (dále jen „stavba TDI“).

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu (smlouvy)

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to:

- do doby protokolárního předání vybudované stavby DI (v případě stavby vjezdu, úpravy stávajících povrchů apod.) pronajímateli, nejdéle však do 31. 7. 2025.
- do doby majetkoprávního vypořádání vybudované stavby TDI (v případě vybudování nových komunikací, nové světelné signalizace, nového veřejného osvětlení, kanalizace apod.) mezi pronajímatelem a nájemcem, nejdéle však do 31. 7. 2025.

Před uplynutím sjednané doby lze nájemní smlouvu ukončit:

- vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran;
- výpovědí bez výpovědní doby ze zákonných důvodů;
Je-li smlouva vypovězena bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi, přičemž účinnost nastává ke dni doručení písemnosti obsahující výpověď druhé smluvní straně ve smyslu článku VII. odstavce 5) smlouvy.
- odstoupením od smlouvy výlučně na základě touto smlouvou sjednaných důvodů.

Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od smlouvy má právní účinky ex nunc, tj. smlouva se ruší s účinností ke dni doručení písemnosti obsahující oznámení o odstoupení druhé smluvní straně ve smyslu článku VII. odstavce 5) smlouvy.

IV.

Nájemné a jeho splatnost

Nájemné bude placeno v české měně na účet pronajímatele Smluvní strany se dohodly, že nájemné se hradí na daný kalendářní rok ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 25. 2., 25. 4., 25. 7. a 25. 10., a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři doručenému nájemci do 15. 1., dopředu.

Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady města Plzně č. 1322 ze dne 17. 12. 2019, ve výši:

62 Kč/m²/rok.

Roční nájemné pro rok 2020 při pronajaté výměře 3591 m² celkem činí:

222 642 Kč. Tato částka je pro rok 2020 konečná.

Vzhledem k tomu, že nájemce uzavírá tuto smlouvu s účinností od 15. 2. 2020, náleží pronajímateli za období od 15. 2. 2020 do 31. 12. 2020 nájemné ve výši **194 661 Kč**, které je splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách sjednaných v níže uvedeném splátkovém kalendáři:

splatnost	částka
25. 03. 2020	27 679 Kč
25. 05. 2020	55 660 Kč
25. 07. 2020	55 660 Kč
25. 10. 2020	55 662 Kč

Sjednané nájemné se dle dohody smluvních stran od 1. 1. 2021 každoročně zvyšuje o roční míru inflace vyjádřenou průměrným vývojem spotřebitelských cen, vyhlášenou příslušným statistickým úřadem za uplynulý rok. Jako základ pro výpočet inflačního navýšení se vždy použije nájemné náležící pronajímateli za uplynulý rok (tj. v roce 2021 bude nájemné roku 2020 zvýšeno o inflaci roku 2020 atd.).

Roční nájemné, které bude každoročně navýšeno o inflaci předchozího roku, je s účinností od 1. 1. 2021 splatné připsáním na účet pronajímatele v termínech a částkách uvedených v samostatném splátkovém kalendáři. Samostatný splátkový kalendář, který bude vždy upravovat nájemné pro období od 1. 1. do 31. 12. roku, v němž bude splátkový kalendář vystaven, zašle pronajímatel nájemci vždy do 15. 1. příslušného roku (tzn., že splátkový kalendář na období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 bude nájemci zaslán do 15. 1. 2021 atd.).

Vystavený splátkový kalendář se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Vzhledem k tomu, že povinnost nájemce platit bez dalšího nájemné v aktuální výši vyplývá přímo z této nájemní smlouvy, nezprošťuje nevystavení splátkového kalendáře nájemce povinnosti platit nájemné v aktuální výši (tj. nájemné stanovené posledním splátkovým kalendářem, upravené o inflační navýšení za příslušný/é rok/y).

Pokud nájemce neuhradí nájemné ani ve přiměřené lhůtě uvedené v druhé písemné upomínce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V. Další ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu nebude bez písemného souhlasu pronajímatele užívat k jinému účelu, než je uvedeno v II. článku této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn průběžně provádět prohlídku předmětu nájmu, přičemž nájemce je povinen v nezbytném rozsahu pronajímateli prohlídku umožnit. Zjistí-li pronajímatel, že nájemce provádí činnosti v rozporu s jednotlivými ustanoveními této smlouvy nebo právními předpisy, je oprávněn požadovat písemnou výzvu na nájemci odstranění vad vzniklých nesprávným užíváním předmětu nájmu. V případě, že nájemce pronajímatelovu výzvu nebude respektovat, je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem či jiný obdobný způsob úplatného či bezúplatného užívání) s výhradou přenechávání předmětu nájmu k užívání smluvním partnerům nájemce (např. zhotovitelům díla) při realizaci účelu této smlouvy. Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 2) této smlouvy a odstoupit od této smlouvy.
- 4) Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že:
 - Nájemce bude dodržovat veškeré hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy spojené s užíváním předmětu nájmu.
 - Nájemce se zavazuje dbát pokynů a požadavků pronajímatele směřujících k řádnému užívání předmětu nájmu.
 - Veškeré náklady vynaložené na úpravu a využití předmětu nájmu nese nájemce.
- 5) Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení ve vztahu ke stavbě TDI je nájemce povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
- 6) V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, pronajímatel písemně upozorní nájemce na závadný stav, a pokud nájemce tento závadný stav neodstraní v přiměřené lhůtě po doručení písemného upozornění pronajímatele, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy.
- 7) Nájemce je povinen dodržet veškeré podmínky technických stanovisek pronajímatele a/nebo SVSMP k předkládané projektové dokumentaci.
- 8) Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňující užívání předmětu nájmu způsobem a k účelu sjednaným touto smlouvou. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
- 9) Nájemce bere na vědomí, že se v zájmovém území nachází vodovodní řady, kanalizační stoky včetně ochranného pásma a dešťová kanalizace včetně manipulačního pruhu v šíři ochranného pásma kanalizace v majetku VODÁRNY PLZEŇ a. s.
- 10) Nájemce musí respektovat vodovodní a kanalizační sítě včetně ochranného pásma dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dešťovou kanalizaci včetně manipulačního pruhu. Tato vodohospodářská infrastruktura včetně ochranného

pásma/manipulačního pruhu musí zůstat veřejně přístupná a zároveň musí být k této infrastruktuře zajištěn přístup a příjezd těžkou technikou.

- 11) Nájemce je povinen po dobu výstavby zajišťovat údržbu uličních kanalizačních vpustí nacházejících se na předmětných pozemcích, které jsou předmětem nájmu.
- 12) Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí na stavbu TDI zahájit s pronajímatelem jednání o majetkoprávním uspořádání stavbou TDI dotčeného území dle územního rozhodnutí, resp. po vzniku oprávnění užívat stavbu TDI dle územního rozhodnutí ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a za tímto účelem uzavřít s pronajímatelem příslušné majetkové smlouvy (např. smlouvu o smlouvě budoucí kupní, směnnou, darovací, o zřízení věcného břemene, o vypořádání zhodnocení pozemku), a to nejdéle do vydání stanoviska pronajímatele k žádosti o vydání stavebního povolení na stavbu TDI. Pronajímatel není povinen vydat nájemci souhlasné stanovisko k žádosti o vydání stavebního povolení, resp. je oprávněn vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebudou mezi smluvními stranami uzavřeny výše předjímané majetkové smlouvy.
- 13) Nájemce je povinen nejpozději do 31. 1. 2021 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu TDI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásům). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení uvedeného v předchozí větě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 31. 1. 2021, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti uvedené v předchozí větě a doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že přes poskytnutou součinnost nebude nejpozději do 31. 1. 2022 vydáno na stavbu TDI stavební povolení.
- 14) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání povolení na stavbu TDI včetně seznamu příloh k žádosti připojených a dále kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásům, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3000 Kč.
- 15) Nájemce je povinen do 31. 12. 2023 dokončit stavbu TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2023 u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 31. 12. 2023, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti a doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty.
- 16) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu TDI, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.

- 17) Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nejpozději do 30. 4. 2021 nebude přes poskytnutou součinnost vydán na stavbu TDI v souladu s platnými právními předpisy kolaudační souhlas. V případě, že by stavební úřad ve smyslu § 122 odst. 5 stavebního zákona rozhodl o provedení kolaudačního řízení, bude za okamžik vydání kolaudačního souhlasu považován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- 18) Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu popř. vydání kolaudačního rozhodnutí, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3000 Kč.
- 19) Smluvní strany se dohodly, že v případě té části stavby DI popř. TDI, předané pronajímateli protokolárně, nevznikne nájemci vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na realizaci této části stavby, ani nárok na vypořádání jakéhokoli případného zhodnocení předmětu nájmu v souvislosti s realizací této části stavby.
- 20) Nájemce s pronajímatelem se shodli na tom, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu plně způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
- 21) Nájemce je odpovědný za znečištění předmětu nájmu, případně kontaminaci půdy ropnými látkami vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle této smlouvy a nese veškeré náklady vzniklé odstraněním znečištění, případně kontaminací půdy. Dojde-li ke znečištění popř. ke kontaminaci dle předchozí věty, je pronajímatel oprávněn vyměřit nájemci smluvní pokutu dle článku VI. odstavce 3) této smlouvy.
- 22) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je v případě skončení nájmu nájemce povinen z předmětných pozemků odstranit ty jím vybudované stavby, které budou ke dni skončení užívány bez řádného povolení či v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, pozemky uvést do původního stavu a protokolárně předat pronajímateli. Tuto povinnost nemá, budou-li ke dni ukončení nájemní smlouvy stavby pravomocně zkolaudovány. Za nedodržení termínu vyklizení a předání pozemku je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve smyslu článku VI. odstavce 4).

VI.

Smluvní pokuty

Smluvní strany se dohodly, že v níže uvedených případech je pronajímatel oprávněn vyměřit a nájemce povinen zaplatit následující smluvní pokuty ve smyslu § 2048 občanského zákoníku:

- 1) v případě, že nájemce neprovede platbu nájemného v dohodnutém termínu nebo výši, za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky,
- 2) v případě, že nájemce jedná v rozporu s ustanoveními odstavců 1), 2) a 3) V. článku této smlouvy a závažný stav neodstraní ani do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění závažného stavu, smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ,
- 3) dojde-li ke znečištění předmětu nájmu a jeho přilehlého okolí v souvislosti s užíváním předmětu nájmu po dobu nájmu, smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den znečištění do jeho odstranění nájemcem,

- 4) při nedodržení termínu skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu a jeho protokolárního předání za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč do předání,
- 5) za každý neoprávněný zásah do komunikací, pozemků nebo veřejného prostranství přilehlých k předmětu nájmu této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.

Smluvní pokuty podle odstavce 2) a 5) lze ukládat opakovaně, vždy poté, co nájemce neodstraní závadný stav ani ve lhůtě pronajímatelem k tomu určené. Smluvní pokuty, není-li dohodnuto jinak, jsou splatné do 30 dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci připsáním na účet pronajímatele nebo hotově v pokladně SVSMP. Tato smluvní pokuta se sjednává jako objektivní, přičemž ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu újmy způsobené porušením sankciované povinnosti.

Nájemce není povinen k zaplacení smluvní pokuty, pokud bylo nesplnění povinnosti utvrzené smluvní pokutou způsobeno okolnostmi vzniklými nezávisle na vůli nájemce, v důsledku vyšší moci.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Nájemní smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady města Plzně č. 1322 ze dne 17. 12. 2019.
- 2) Záměr města Plzně pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Plzně od 29. 11. 2019 do 17. 12. 2019.
- 3) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství.
- 4) Fyzické osoby, které tuto smlouvu jménem jednotlivých smluvních stran uzavírají, tímto prohlašují, že jsou plně oprávněny k jejímu platnému uzavření.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti bude pronajímatel zasílat na adresu nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran obvykle nebo doporučeným dopisem nebo ve formě datové zprávy do datové schránky.
Písemnost se považuje za doručenou:
 - třetí den po jejím odeslání – platí u písemností zasílané obvykle, nebo
 - v den jejího uložení u poštovního úřadu – platí u písemností zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, nebo
 - v den jejího navrácení zpět odesílateli – platí u písemností zasílané doporučeně, popř. s dodejkou, která se u poštovního úřadu neukládá, nebo
 - desátým dnem ode dne, kdy byla datová zpráva dodána do datové schránky nájemce.Bude-li chtít nájemce doručovat písemnosti na jinou než výše uvedenou adresu, je tuto povinen písemně sdělit pronajímateli. Neučiní-li tak a přesto nezajistí přebírání písemností na výše uvedené adrese, bere na vědomí právní následky s tím spojené.
- 6) Nájemce souhlasí se zasíláním veškerých písemností do datové schránky.
- 7) Tato smlouva zůstává platná, i když jednotlivá její ustanovení se prokáží jako neplatná. Neplatná část se pak dohodou smluvních stran upraví tak, aby byl touto smlouvou zamýšlený účel dosažen v právně nezávadné formě. Obdobně se postupuje, když se při provádění této smlouvy zjistí potřeba jejího doplnění nebo změny.
- 8) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany

se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

- 9) Tato smlouva nenahrazuje stanovisko vlastníka pozemku k případnému územnímu či stavebnímu řízení (územnímu souhlasu) ani vyjádření obce jako účastníka územního řízení. Nerespektování této podmínky je důvodem k odstoupení od této smlouvy.
- 10) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, výslovně označenou jako Dodatek ke smlouvě.
- 11) Smlouva má osm stran a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12) Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a uzavírají ji prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
- 13) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 15. 2. 2020.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Mapový list s označení předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Plná moc pana Petra Pořízka

V Plzni dne

pronajímatel

nájemce

